



Information om rentetilpasningslån (RT-lån)

April 2017

DLR Kredit tilbyder rentetilpasningslån (RT-lån) i kroner (DKK) og i euro (EUR). Bortset fra skattemæssige forhold og valutakursrisikoen ved lån i euro er karakteristika ens for RT-lån i danske kroner og euro. Nedenfor er redegjort for DLRs rentetilpasningslån (RT-lån). Herudover gælder DLRs sædvanlige lånebetingelser, der fremgår af "DLRs generelle lånevilkår".

Baggrunden for RT-lån

Rentetilpasningslån (RT-lån) er lån med lang løbetid, der er baseret på obligationer med kort løbetid. Da løbetiden på de bagvedliggende obligationer er kortere end lånets løbetid, vil restgælden med aftalte tidsrum skulle refinansieres (rentetilpasses). Herved vil lånet få karakter af et variabelt forrentet lån.

Hensigten med at optage realkreditlån på grundlag af obligationer med kort løbetid er, at der kan opnås en rentefordel i forhold til at optage et realkreditlån på grundlag af obligationer med lang løbetid.

Sammenhængen mellem den effektive rente og hvor lang tid renten er fastlagt kaldes "rentekurven".

Under normale markedsforhold vil renten være stigende med løbetiden. Da DLRs RT-lån finansieres ved udstedelse af obligationer med løbetider på indtil 5 år, vil et RT-lån - alt andet lige - have en lavere rente end et fastforrentet lån, der baseres på obligationer med en lang løbetid - oftest 20 eller 30 år. Jo stejlere "rentekurven" er, jo større en rentebesparelse vil et RT-lån give låntager sammenlignet med et fastforrentet lån.

Det skal understreges, at forskellige forhold kan medføre, at den "korte rente" i perioder er højere end den "lange rente".

DLRs RT-lån

DLRs RT-lån ydes som inkonverterbare kontantlån med 4 årlige terminer efter følgende hovedprincipper:

- Lånet ydes som annuitetslån med løbetider på op til 30 år. Lånet kan ydes med en indledende afdragsfri periode, der som udgangspunkt kan være op til 5 år.
- Lånets provenu finansieres ved udstedelse af stående inkonverterbare obligationer med løbetider fra 1 måned til 5 år.
- RT-lån tilbydes i 5 varianter - F1 til F5 - hvor hele lånet rentetilpasses henholdsvis hvert år, hvert andet år eller op til hvert femte år.
F angiver, at hele lånet rentetilpasses med et fast interval, og tallet angiver med hvilket interval, rentetilpasningen sker.

Et lån af typen F1 rentetilpasses første gang tidligst 1 måned og senest 13 måneder efter, at lånet er udbetalt, mens eksempelvis et lån af typen F3 tilpasses første gang tidligst 25 måneder og senest 37 måneder efter at lånet er udbetalt.

Det forventede tidspunkt for første refinansiering fremgår af lånetilbuddet.

Renten - og dermed den samlede ydelse på et RT-lån - ændres ved hver rentetilpasning med virkning fra og med et rentetilpasningstidspunkt. For lån med afdrag vil afdragsforløbet kunne blive ændret ved en rentetilpasning. Ydelsens størrelse og sammensætningen heraf mellem to på hinanden følgende rentetilpasninger afhænger derfor af renten på de obligationer, der sælges til gennemførelse af rentetilpasningen.

Rentetilpasningen af restgælden sker ved, at DLR typisk i perioden 1 – 2 måneder forud for rentetilpasningen sælger nye stående inkonverterbare obligationer med en løbetid på indtil 5 år afhængig af rentetilpasningsprofilen. Handelsmetoden vælges af DLR ud fra en vurdering af, hvilken metode der skønnes at ville give den bedst opnåelige kurs. Der opkræves ikke kurtage i forbindelse med refinansieringen, men der er i forbindelse med rentefastsættelsen en kursskæring (fradrag i obligationskurserne), hvorom henvises til DLRs til enhver tid gældende prisblad. I øvrigt henvises til afsnittet om "Førtidig indfrielse". Låntager vil efter hver rentetilpasning modtage oplysninger fra DLR om lånets rente og ydelse for perioden frem til næste rentetilpasning.

Ved udbetaling/rentetilpasning af stående/afdragsfrie RT-lån med mere end 1 år mellem hver rentetilpasning til en kurs over 100 foretages en løbende merudstedelse af obligationer i hvert af årene indtil næste rentetilpasning. Tilsvarende vil kunne fremkomme ved RT-lån med afdrag, hvis kursforholdene tilsiger det. Dette sker for at sikre overensstemmelse mellem debtors betalinger og betalinger til indehaverne af obligationerne.

Låneoplysninger

Af DLRs lånetilbud fremgår RT-lånets ydelsesforløb, der er beregnet under forudsætning af, at lånet udbetales på basis af gældende tilbudskurs på tidspunktet for tilbudets afgivelse og under forudsætning af uændret rente- og bidragsniveau i hele lånets løbetid.

Såfremt den seneste noterede kurs skønnes ikke at svare til de aktuelle kursforhold, fastsættes kursen af DLR, jfr. DLRs generelle lånevilkår.

DLRs terminsperioder følger kvartalerne.

Udbetales F1-lån i det sidste kvartal forud for en rentetilpasning, kendes lånets første ordinære ydelse ikke, idet denne ligger efter den første rentetilpasning. Lånetilbuddet indeholder derfor oplysning om en skønnet første ordinær ydelse for lånet. Denne ydelse er beregnet på basis af en stipuleret 12-måneders rente og forudsætter således et uændret rente- og bidragsniveau ved førstkommende rentetilpasning i forhold til rente- og bidragssats på tilbudsdatoen.

I lånetilbuddet gives endvidere oplysning om lånets effektive rente. I den effektive rente indregnes omkostninger ved låneudbetalingen samt bidrag. Den effektive rente er beregnet under forudsætning af et uændret rente- og bidragsniveau i forhold til renten og bidraget på tilbudsdatoen.

På DLRs låneafregning er anført ydelsesforløbet. Ydelserne er beregnet under forudsætning af et uændret rente- og bidragsniveau i forhold til udbetalingsdatoen.

Låneomkostninger

Udbetaling af DLRs RT-lån sker på samme vilkår som DLRs øvrige lån. I forbindelse med lånets udbetaling opkræves stiftelsesprovision, lånesagsgebyr, kursskæring og kurtage efter samme regler som for fastforrentede DLR-lån. Bidraget beregnes efter samme principper som for et identisk fastforrentet lån. Beregningsgrundlaget kan være obligationsrestgælden eller kontantrestgælden og vil fremgå af lånetilbuddet. Bidragssatsen vil som udgangspunkt afhænge af lånetypen således,

at f.eks. lån med hyppige refinansieringer har en højere bidragssats end fastforrentede lån og lån med længere intervaller mellem refinansieringerne.

Låneomkostninger fremgår af DLRs prisblad på www.dlr.dk. På eurolån opkræves omkostninger i euro.

Lån i euro vil som udgangspunkt have en højere bidragssats end tilsvarende lån i danske kroner.

Risiko ved rentetilpasningslån

Der er en risiko forbundet med et rentetilpasningslån, fordi ydelsen på lånet ændres i forbindelse med rentetilpasninger. Ydelsen kan stige eller falde afhængig af renten på de obligationer, der sælges til brug for refinansieringen.

Rentabiliteten ved et RT-lån sammenholdt med et fastforrentet lån afhænger derfor af, hvor meget renten stiger eller falder i forbindelse med de årlige rentetilpasninger.

Jo senere i låneforløbet renten stiger, jo større skal den permanente stigning i renten på obligationer med kort løbetid være, før fordelene ved F1-lånet forsvinder. Årsagen hertil er, at låntager frem til tidspunktet for rentestigningen har opnået en besparelse i forhold til det fastforrentede lån.

Låntager vil på grund af rentetilpasningerne automatisk få omlagt (konverteret) hele restgælden på sit RT-lån hvert år, hvert 2., 3., 4. eller 5. år afhængig af den aftale, der er indgået med DLR om rentetilpasning.

Låntager skal gøre sig klart, at rentetilpasningen kan medføre en stigning i de fremtidige ydelser på RT-lånet. Ved optagelse af RT-lån er det derfor vigtigt, at låntager kan overskue risikoen.

Noget af usikkerheden omkring renteutviklingen kan imødegås ved at vælge RT-lån med længere rentetilpasningsperioder, for eksempel F5-lån, hvor renten er kendt i en længere periode. Dog vil et F5-lån normalt have en højere rente og dermed en højere ydelse end et F1-lån.

Sammenfattende skal det bemærkes, at der er en væsentlig risiko knyttet til rentetilpasningslån som følge af usikkerheden mht. den fremtidige renteutvikling. Låntager skal være opmærksom på denne risiko og kritisk vurdere - evt. i samråd med eksterne rådgivere - om denne risiko kan accepteres.

Førtidig indfrielse

RT-lån er ydet på basis af inkonverterbare obligationer, og kan som udgangspunkt kun indfries helt eller delvist ved opkøb og indlevering af de bagvedliggende obligationer til DLR. Det betyder, at indfrielsen principielt kan ske til en højere kurs end kursen på udbetalingstidspunktet og eventuelt til en kurs over 100. Indfrielse eller nedbringelse ved indlevering af obligationer kan imidlertid ikke ske i obligationssalgssperioden på 1-2 måneder forud for en rentetilpasning.

RT-lån kan dog indfries helt eller delvist til kurs 100 forud for enhver refinansiering af restgælden. Dette forudsætter, at lånet skriftligt opsiges overfor DLR inden gældende opsigelsesvarsel, som iht. pantebrev og evt. tillægsaftale er 1 eller 2 måneder forud for rentetilpasningen.

Herudover kan RT-lån indfries gennem straksindfrielse til kurs 100 ("pari-straksindfrielse"), såfremt der er under 12 måneder til næste refinansiering.

Ved pari-straksindfrielse vil låntager skulle betale rente frem til første rentetilpasning. Endvidere skal betales risiko- og administrationsbidrag dækkende perioden fra sidste termin og frem til indfrielsestidspunktet. Som følge af, at DLR modtager proventet til indfrielse af RT-lånet, før DLR skal

anvende provenuet til indløsning af de til grund for lånet udstedte obligationer, beregner DLR en mellemregningsrente. Størrelsen af mellemregningsrenten fastsættes af DLR.

DLR kan iht. pantebrevet for lån, der skal refinansieres 1.4 eller 1.10, træffe beslutning om at ændre refinansieringstidspunktet og/eller regulere den periode, hvori det til brug for refinansieringen nødvendige obligationssalg kan finde sted. Træffes en sådan beslutning, vil der ligeledes kunne ske ændringer i indfrielsesperioder, opsigelsesfrist og i perioden, hvori der kan indgås aftale om ændring i rentetilpasningsprofilen.

Ændring af rentetilpasningsprofil

For rentetilpasningslån af typen F kan tidsrummet mellem rentetilpasningerne (rentetilpasningsprofilen) eventuelt ændres ved hver rentetilpasning således, at rentetilpasningerne fremover sker med et længere interval. Et RT-lån af typen F1 kan f.eks. ændres til at have rentetilpasning hver 5. år, et såkaldt F5 lån.

Hvis forlængelse af rentetilpasningsprofilen ønskes skal "Aftale om rentetilpasning" indsendes til DLR Kredit i udfyldt og underskrevet stand. Aftalen skal modtages indenfor lånets gældende opsigelsesfrist i henhold til pantebrev og evt. tillægsaftale på 1 eller 2 måneder forud for rentetilpasningen.

Det bemærkes, at ønsker om forkortelse af tidsrummet mellem rentetilpasningerne ikke kan forventes imødekommet, og at dette i givet fald kan medføre en forøgelse af bidragsatsen.

Ændres den periode, hvori det til brug for refinansieringen nødvendige obligationssalg finder sted, vil seneste tidspunkt for aftalens modtagelse i DLR ligeledes blive ændret. Låntager vil i givet fald blive informeret herom.

For rentetilpasningslån, der ikke bærer typen F, kan der ikke ske ændring af rentetilpasningsprofilen. Såfremt låntager ønsker en anden profil, må der derfor foretages en konvertering (låneomlægning) til et nyt rentetilpasningslån med den ønskede profil. Er der tvivl om, hvorvidt lånet kan ændre profil, uden at der skal gennemføres en egentlig låneomlægning, kan der rettes henvendelse til DLR.

Omlægning til et fastforrentet lån

Ønsker låntager på et givet tidspunkt at skifte rentetilpasningslånet ud med et fastforrentet lån, sker det på samme måde som ved en almindelig låneomlægning. Låntager kan ved henvendelse til DLR få et lånetilbud samt nyt pantebrev til brug for omlægning af RT-lånet til et fastforrentet lån. Reglerne for tinglysningsafgift er som for andre lån, hvilket betyder, at der er mulighed for at overføre tinglysningsafgift, hvis RT-lånet omlægges til et fastforrentet lån. Låntager er således ikke bundet til et RT-lån i hele lånets løbetid.

Kurssikring af rentetilpasningslån

I forbindelse med udbetaling af RT-lån kan låntager indgå en fastkursaftale med DLR, hvor der aftales kurs og udbetalingsdato for lånet.

Det bemærkes, at det i visse perioder omkring serieskift/rentetilpasning, ikke er muligt at indgå fastkursaftaler med DLR.

Særlige forhold for euro-lån

Ved udbetaling af lån i euro vil provenuet fra obligationssalget med fradrag af låneomkostninger blive indsat på en af låntager anvist euro-konto i et pengeinstitut.

Der er tillige mulighed for efter anmodning at få provenuet af euro-lånet udbetalt i danske kroner. Provenuet vil i givet fald blive vekslet til danske kroner ud fra Nationalbankens officielle valutakurs på euro på afregningsdagen med et fradrag i kursen på 0,1 procent.

Ydelsen på euro-lån beregnes som udgangspunkt i euro, men opkræves i kroner, hvor omregning til kroner er sket på basis af kursen på euro på opkrævningstidspunktet.

En eventuel kursdifference mellem kursen på euro på opkrævningstidspunktet og kursen på euro på terminstidspunktet vil blive indregnet i den følgende terminsydelse.

På terminsopkrævningen ved euro-lån anfører DLR et kontonummer på en euro-konto, hvortil terminsydelsen kan overføres, såfremt låntager ønsker at betale ydelsen i euro.

Skattemæssige forhold

Gevinst eller tab ved fastkursaftaler, der vedrører udbetalinger, indfrielse og rentetilpasninger af realkreditlån, indgår ikke i skatteopgørelsen for privatpersoner.

RT-lån er kontantlån, og låntager beskattes af en eventuel kursgevinst i forbindelse med hel eller delvis førtidig indfrielse af lånet. Der gælder således de samme regler for RT-lån som for andre kontantlån. Indfries refinansieringsbeløbet i forbindelse med de årlige rentetilpasninger, er der ikke i skattemæssig henseende tale om nogen kursgevinst.

Ved optagelse af lån i euro påtager låntager sig en valutakursrisiko. Der gælder særlige regler for beskatning af kurstab respektive kursgevinster sammenholdt med lån i danske kroner.

Lån i euro beskattes efter det generelle beskatningsprincip. Dette indebærer, at låntager beskattes af alle kursgevinster, men har fuld fradragsret for alle kurstab. Dette gælder, uanset om låntager beskattes som en privatperson eller som et selskab.

Låntager opfordres til at søge rådgivning vedr. skattemæssige spørgsmål.

Internet

På DLRs hjemmeside www.dlr.dk kan der under menupunktet "låneberegninger" foretages beregning af RT-lån.